ITC BSD

Dibangun dengan Pola 'Design and Built'

Setelah sukses mengembangkan pusat-pusat perbelanjaan berupa International Trade Center (ITC) di berbagai lokasi di Jakarta, seperti: di Mangga Dua, Cempaka Mas, Kuningan dan sebagainya, kini grup usaha papan atas Sinar Mas melalui PT Bumi Serpong Damai, kembali menghadirkan produk properti serupa di Kota Mandiri Bumi Serpong Damai (BSD).



Ihsan Ihwandi



Ir. Sergio Pedro Rafano

Tepatnya, berada di Jalan Pahlawan Seribu, BSD City, Tangerang, Banten. Berdiri di atas area seluas kurang lebih 3,5 ha. Di desain terdiri dari 4 lantai (lantai 5 atap, untuk parkir), dengan luas total lantai bangunan kurang lebih 100.000 m^2. Di dalamnya, terdapat 862 unit kios dengan ukuran bervariasi. Yakni, 6 m^2 - 8 m^2, 200 m^2 - 400 m^2, dan *anchor tenant* (Carrefour 13.700 m^2 dan Ramayana 4.600 m^2).

Dengan dibangunnya ITC BSD, menurut Ihsan Ihwandi - Kadiv. SBU Comm 1 PT Bumi Serpong Damai, antara lain untuk memenuhi kebutuhan fasilitas pusat perbelanjaan di dalam kota yang memiliki slogan: *'Big City, Big Opportunity'* ini. Tidak menutup kemungkinan pula, dapat menyerap pengunjung dari luar BSD. Seperti Gading Serpong, Alam Sutera, Villa Melati dan sebagainya.

Adapun kota mandiri tersebut, lanjut Ihsan, mempunyai luas area kurang lebih 6.000 ha. Atau, mendekati luas Kota Kembang Bandung. Hingga saat ini, lahan yang sudah dikembangkan sekitar 2.000 ha (mayoritas bangunan hunian). Untuk itu, belakangan, selain dikembangkan kawasan hunian, juga dibarengi dengan bangunan komersial lainnya (ruko/kanto, pusat perbelanjaan, perkantoran dan lain-lain). Satu di antaranya yang telah terealisasi pembangunannya, bahkan sudah beroperasi pada awal Mei 2005 lalu adalah pusat perbelanjaan ITC BSD.

Saat pelaksanaan pada proyek itu, menerapkan pola *Design and Built* (D&B). Dalam hal ini, pelaksanaannya dipercayakan kepada PT Total Bangun Persada. Seluruh perencanaan dan pelaksanaan konstruksi dikoordinasi pihaknya. Namun, sebelum dilakukan pengembangan desain, pra rencana/skematik desain ditangani oleh PT Paraga Arta Mida (Arsitektur dan


Andreas Slamet


Robert Karolus

Struktur), serta PT Paraga Arta Mida bekerjasama dengan PT Polycipta Multidesain (M&E). Sedangkan Manajemen Konstruksi (MK) oleh *in house* BSD.

Dengan dipilihnya manajemen proyek demikian, tutur Ihsan, ditinjau dari segi biaya, mutu dan waktu lebih terkontrol. Karena koordinasi proyek sepenuhnya di bawah Total. Namun begitu, pihak MK *inhouse* tetap mengawasi spek-spek material yang akan digunakan dan mengontrol desain, serta percepatan kerja. Dengan menerapkan pola ini, pihak *owner* merasa lebih efisien. Dibanding dengan sistem paket pekerjaan yang dipecah-pecah cukup merepotkan.

Ir. Sergio Pedro Rafano-*Project Manager* PT Total Bangun Persada menambahkan, dengan pola manajemen D&B semua risiko *owner* dipindahkan ke kontraktor. Artinya, jika terdapat sesuatu yang terlewatkan atau ada yang kurang saat desain, tidak bisa diklaim sebagai *remeasure* order. Sehingga, bagi *owner* biayanya lebih *fixed*. Kemudian, *owner* memperoleh kepastian waktu, mutu dan biaya lebih terkendali. Mengingat sebelum dilakukan pemesanan material, harus mendapat *approval* dari MK.

ITC BSD, menurut Andreas Slamet-*Property Manager* PT Bumi Serpong Damai, dipasarkan dengan sistem jual (*strata title*). Status kepemilikan, adalah hak milik atas satuan rumah susun non hunian. Namun, ada beberapa yang sewa. Harga jual yang ditawarkan bervariasi, yaitu antara Rp 25 juta-Rp 40 juta per m². Dengan service charge Rp 45.000/m²/bulan. Hingga beroperasi hampir 100 persen kios-kios terjual.

Fasilitas yang disediakan, antara lain: gedung parkir yang dapat menampung sekitar 1.500 mobil, *food court*, sarana transportasi eskalator, travelator yang menghubungkan ke seluruh lantai (dari lantai dasar hingga atap), lift dan sebagainya.

Lebih cepat satu bulan

Pembangunan proyek ini, ungkap Ihsan, menelan biaya sekitar Rp 175 milyar (sebelum PPn). Dengan pengalokasian, kurang lebih 30 persen pekerjaan struktur, 22 persen arsitektur, 36 persen M&E, 2,5 persen pekerjaan luar dan kira-kira 9,5 persen biaya *overhead*, jasa, risiko dan sebagainya.

Jenis kontrak yang diberlakukan terhadap Total Bangun Persada, adalah *lump sum fixed price*. Sehingga selama proyek berjalan, jika terjadi kenaikan harga atau pengaruh moneter, tidak bisa melakukan klaim. Kontrak dengan pihak *owner* menggunakan rupiah dan saat proyek tengah berjalan terdapat kenaikan kurs dollar. Pada hal, di sini cukup banyak memakai material impor yang kontraknya dengan dolar. Untuk itu, sudah menjadi risiko Total. Makanya, angka 9,5 persen dari nilai pembangunan tersebut, untuk mengantisipasi bila terjadi hal seperti itu. Di samping sebagai biaya *overhead*, jasa dan sebagainya," ujar Pedro.

Namun, tambahnya, apabila pada saat proyek masih berjalan terdapat modifikasi desain dan menyimpang dari *construction drawing*/TOR yang menjadi ikatan kontrak waktu tender, maka Total berhak mengajukan *remeasure order*.

Mahkota raksasa pada pintu masuk ITC BSD ini, bisa berfungsi pula sebagai *landmark* di kota yang memiliki slogan *'Big City, Big Opportunity'*.



Fasilitas parkir pada atap bangunan.

"Keterlibatan PT Total Bangun Persada setelah pekerjaan pondasi (pondasi dikerjakan oleh kontraktor lain). Dengan pertimbangan mengejar waktu pelaksanaan, karena kontraktor utama pada waktu itu belum diputuskan," Ihsan beralasan.

Pekerjaan pondasi tiang pancang dimulai akhir Januari 2004 dan berhasil diselesaikan April 2004. Dilanjutkan dengan pekerjaan Total Bangun Persada *(pile cap)* hingga *finishing* keseluruhan, termasuk perkerjaan luar) secara kontraktual sampai Mei 2005. Namun, proyek berhasil diselesaikan lebih cepat satu bulan dari rencana semula, yaitu April 2005. Serah terima kunci ke *tenant* dilakukan awal Maret 2005 dan awal Mei 2005 sudah beroperasi.

Mekanikal dan Elektrikal

Mengenai masalah mekanikal dan elektrikal di proyek properti ini, sumber air bersih utama sebagai kebutuhan gedung diperoleh dari WTP BSD yang bekerjasama dengan PDAM. Di samping itu, sebagai *back up*, disediakan 2 unit *deep well*. Dari kedua sumber tersebut, dialirkan ke *ground tank* (GT) kapasitas 750 m^3. Dengan bantuan pompa, air ditransfer menuju *roof tank* kapasitas 1 x 75 m^3 (sebagai cadangan, jika GT dibersihkan). Lalu, pendistribusian ke *outlets* menggunakan pompa.

Sementara itu, air kotor yang dihasilkan dari pusat perbelanjaan ini, sebelum dibuang ke riol kota, ditampung dan diolah terlebih dahulu ke dalam STP dengan kapasitas 450 m^3 per hari.

Sarana transportasi vertikal selain tangga, disediakan lift barang (3 unit di Carrefour, 1 unit di Ramayana dan 2 unit di mal). Dengan kapasitas di Ramayana dan Carrefour 2.000 kg/60 mpm/unit. Sedangkan di mal, kapasitas 1.600 kg/60 mpm/unit. Karena lift peruntukannya digunakan untuk barang, maka para pengunjung diharapkan menggunakan travelator dan eskalator. Di sini, dipersiapkan 10 unit travelator dan 20 unit eskalator dengan lebar sekitar 120 cm dan kapasitas 9.000 orang/jam.

Sistem pengkondisian udara (AC) di dalam gedung ITC BSD, dipilih *central air cooled chiller system*. Karena waktu pengoperasian AC antara mal, Ramayana dan Carrefour berbeda (jam beroperasi gedung sama, tetapi persiapannya berbeda). Untuk itu, pada masing-masing fungsi bangunan dibuat sendiri-sendiri. Yakni, pada mal dilayani oleh 10 *chiller* dengan kapasitas 190 TR/unit. Sedangkan di Carrefour dilayani oleh 3 *chiller* kapasitas 210 TR/-unit dan di Ramayana ada 6 unit, masing-masing mempunyai kapasitas 50 TR.

Sumber daya listrik utama, didapat dari penyambungan PLN kapasitas 9.500 kVA dan di *back up* dengan genset 4 x 2.000 kVA. Per kios (ukuran 6 m^2 - 8 m^2) mendapat catu daya listrik sebesar 2.200 VA. Dilengkapi pula dengan jaringan telepon dengan kapasitas total sekitar 2.000 *line*. Setiap kios disediakan 2 instalasi yang disambungkan dengan Telkom dan mitra kerjanya di sini.

Untuk sistem tata suara, menurut Robert Karolus-Kabiro Teknik & Konstruksi PT Bumi Serpong Damai, dipersiapkan *car call, background music* dan *emergency*. Kemudian, untuk sistem pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran yang diterapkan di bangunan ini, mengacu pada standar gedung tinggi. Seperti adanya: *sprinkler, smoke/heat detector, fire extinguisher, hydrant* dan sebagainya. Di samping itu, untuk keamanan gedung dipasang penangkal petir tipe EF pada 2 titik dengan jangkauan hingga radius 100 m/titik.

Dua minggu

Sesuai SPK, Total mulai terlibat sejak April 2004 hingga akhir Mei 2005. Awalnya

Bersambung ke hal..............................69

Sambungan dari hal.............................47

mengadakan pekerjaan persiapan lapangan dan sempat *overlapped* dengan pekerjaan pondasi tiang pancang. Karena sistem pelaksanaan di sini, menerapkan pola D&B, maka dalam mengerjakan menggunakan metoda *fast track* (pelaksanaan di lapangan dikerjakan secara simultan dengan pengembangan desain). Sehingga, proyek bisa diselesaikan lebih cepat dari rencana semula," ungkap Pedro.

Sistem pelaksanaan dikerjakan secara konvensional, cor di tempat. Untuk pembesian kombinasi rakit di tempat dan *wire mesh*. *Wire mesh* hanya digunakan pada lantai dasar dan sebagian parkir eksternal (hampir 40 persen cor). Dengan pertimbangan, lahan hampir seluruhnya digunakan mobilitas proyek. Di sisi lain, perlu juga tempat untuk menyimpan material (*equipment*).



Salah satu fasilitas *food courd* dengan berbagai hidangan makanan.

Siklus kecepatan kerja saat pekerjaan struktur, rata-rata dicapai selama 2 minggu per lantai. Antara lain, dengan menggunakan alat bantu 2 *concrete pump* dan 4 unit *tower crane*. Pengecoran rata-rata 500 m³/hari. Volume beton yang terserap dalam pembangunan ini, kurang lebih 31.000 m³ dan besi beton sekitar 4.900 ton. Pada kondisi puncak melibatkan kurang lebih 1.200 tenaga kerja dan sekitar 200 staf. Di samping itu, juga melibatkan banyak subkontraktor.

Pada bangunan utama (mal) dan parkir menjadi satu kesatuan, tidak ada delatasi. Sedangkan antara bangunan mal dan kanto 3 lantai terdapat delatasi. Begitu pula, pada *ramp* parkir dengan bangunan utama ada delatasi.

Pada tampak luar bangunan, diselesaikan dengan celcon plester aci cat, kaca, panel komposit, dan beberapa pemanis atau ornamen dari *stainless steel*, serta GRC. Memasuki ruang dalam, dinding plester *finish* cat, kecuali pada ruang servis dengan keramik. Dinding pembatas antar kios dengan partisi gipsum *finish cat*. Sedangkan antara area parkir dan mal, dinding kaca.

Pada lantai daerah publik, diselesaikan dengan *homogeous tile* ukuran 60 cm x 60 cm. Namun, untuk *exhibition hall* lantai dasar dipilih material granit. Selanjutnya, pada area kios-kios dan kanto lantai dasar menggunakan *homogeneous tile* 30 cm x 30 cm (lantai atas Kanto dengan keramik). Untuk plafon mayoritas digunakan gipsum dan sebagian Gyptile pada Kanto.●

Saptiwi Sbj.


Suasana nyaman pada area pusat perbelanjaan, membuat para pengunjung betah berbelanja, bahkan ingin kembali dan kembali lagi mendatangi tempat ini.